

Fristlose Kündigung bei unberechtigten Mietminderungen

Eine problematische Entscheidung hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe für Mieter am 11. Juli 2012 (Az: BGH VIII ZR 138/11) getroffen.

Der Vermieter hatte den Mietern fristlos wegen Zahlungsrückständen von zwei Monatsmieten gekündigt und die Mieter zur Räumung aufgefordert. Die Mieter wiesen die Kündigung zurück mit dem Argument, es existierten keine Zahlungsrückstände, sondern sie hätten die Miete berechtigt wegen Schimmel und Kondenswasserbildung um 20 Prozent gemindert.

Erst im Räumungsprozess wurde durch ein eingeholtes Sachverständigengutachten festgestellt, dass für die Schimmelbildung nicht bauliche Ursachen, sondern das Wohnverhalten der Mieter verantwortlich zu machen war. Das Gericht verurteilte daraufhin die Mieter antragsgemäß zur Räumung des Einfamilienhauses.

Der Bundesgerichtshof bestätigte das Räumungsurteil und wies die Mieter mit ihrem Argument ab, sie hätten sich über die Ursache des Mangels getäuscht. An der Nichtzahlung der Miete treffe sie insofern kein Verschulden, als die Ursachen für die Schimmelbildung nicht einfach zu erkennen gewesen seien.

Diesen Argumenten folgte der Bundesgerichtshof allerdings nicht. Der Mieter habe die Nichtzahlung der Miete dann zu vertreten, wenn ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden könne. Dies sei vorliegend der Fall gewesen, weil das Vorhandensein von zwei Aquarien sowie ein Terrarium mit Schlangen die Luftfeuchtigkeit ungünstig beeinflussen und somit eine Schimmelbildung begünstige. Dies hätten auch die Mieter erkennen müssen.

Für die Mieter hat diese Ent-

scheidung jetzt ein erhebliches Gefährdungspotenzial bei Mietminderungen, billigt sie dem Vermieter doch zu, dass er im Zweifel auch zum Mittel der fristlosen Kündigung greifen kann. Erst in einem dann folgenden Räumungsprozess wird darüber entschieden, ob der Mangel tatsächlich ausreichend für die Mietminderung war. Sobald an dieser Stelle vom Mieter auch nur eine fahrlässige Falscheinschätzung der Lage hinzukommt, führt dies unweigerlich zum Verlust der Wohnung.

Mieter sollten deshalb Mietminderungen nicht fahrlässig über im Internet kursierende Listen vornehmen, sondern mit den Fachleuten des Mietervereins besprechen. Bei Mängeln, deren Ursache schwer einzuschätzen ist, wie beispielsweise Schimmelbildung, oder die eventuell schwierig nachzuweisen sind, wie beispielsweise Lärm- oder Geruchsbelästigungen, sollte

unter Umständen der Mieter die Offensive ergreifen und gegebenenfalls auch eine Feststellungsklage vor Gericht erheben lassen, wenn der Vermieter nicht tätig wird.

In einer am 3. November 2010 ergangenen Entscheidung hatte der BGH den Mietern bereits eine erhöhte Anzeigepflicht bei Mängeln zugewiesen. In seiner Entscheidung (Az: BGH VIII ZR 339/09) hielt das Gericht auch damals eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges für gerechtfertigt, weil eine vom Mieter durchgeführte Minderung deshalb unwirksam gewesen sei, weil er die zugrunde liegenden Mängel nicht ordnungsgemäß angezeigt hatte. Auch in diesem Fall wurde der Mieter zur Räumung verurteilt, weil es ihm im Prozess nicht gelungen war, den Nachweis zu führen, dass er dem Vermieter die Mängel mitgeteilt und deren Beseitigung gefordert hatte.

Auch im Anschluss an diese

Entscheidung ist Mietern deutlich zu raten, Mängel immer schriftlich, detailliert mitzuteilen und deren Beseitigung zu fordern, bevor vom Mietminderungsrecht Gebrauch gemacht wird. Auch noch so häufige Telefonate oder Gespräche mit dem Vermieter können im Prozess „Schall und Rauch“ sein, wenn der Vermieter diese plötzlich abstreitet und behauptet, er sei über die Mängel nicht ausreichend informiert gewesen. Mieter, die beabsichtigen, die Miete zu mindern, sollten deshalb Mängel immer schriftlich anzeigen, deren Beseitigung unter Fristsetzung anmahnen und gleichzeitig darauf hinweisen, dass vom Mietminderungsrecht Gebrauch gemacht wird. Nur dann kann die Miete auch ruhigen Gewissens wegen der Mängel gemindert werden.

Lassen Sie sich auch hier im Zweifel von Ihren Rechtsberaterinnen oder Rechtsberatern des Mietervereins entsprechend unterweisen, und verlassen Sie sich keinesfalls auf selbst recherchierte Ratschläge im Internet. ■

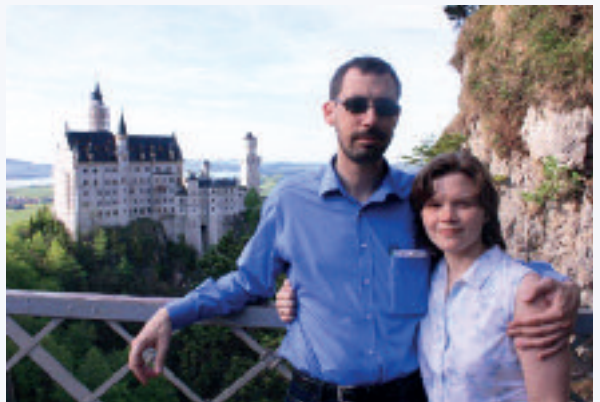
Herzlichen Dank!

Besonderer Dank geht an Tristan Miller und Nadya Smirnova, Mitglieder des Mieterbundes Darmstadt seit 2011, die sich freiwillig angeboten haben, wichtige Übersetzungsdienste in die englische und die russische Sprache ehrenamtlich für den Verein zu übernehmen.

Sozusagen als Dankeschön für die hilfreiche Mietrechtsberatung haben sie beide begonnen, die Texte der Internetseite www.mieterbund-darmstadt.de in

die englische und russische Sprache zu übersetzen. Über einen Button kann künftig angewählt werden, ob die deutsche, englische oder russische Version bevorzugt wird. Wer sich die bereits eingestellten Texte ansehen möchte, sollte zunächst die Rubrik „Die häufigsten Fragen“ anwählen. Dort sind bereits alle eingestellten Texte in drei Sprachen zu lesen.

Der Verein ist Nadya Smirnova und Tristan Miller für dieses großzügige Angebot sehr dankbar und freut sich, derart engagierte Mitglieder zu haben.





Von außen bleibt natürlich alles beim Alten. Aber nach 20 Jahren ist es an der Zeit, Wartebereich, Beratungszimmer und Großraumbüro den Erfordernissen an ein modernes Dienstleistungsbüro anzupassen und den Staub der letzten 20 Jahre ordentlich wegzupusten

Das Telefon wird wie gewohnt zu den üblichen Geschäftszeiten besetzt sein. Auch die Telefonsprechstunden der Rechtsberaterinnen und Rechtsberater wird der Verein zur Verfügung stellen. Sie können Ihr Anliegen auch gerne per E-Mail mit ihm abklären. Die persönliche Beratung wird hauptsächlich in die Außenstelle nach Kranichstein verlagert, damit Sie in dringenden Fällen auch weiterhin auf die kompetente Beratung des Vereins bauen können. Wenden Sie sich bitte in dringenden Fällen immer zunächst telefonisch an die Geschäftsstelle unter 0 61 51/4 97 99-0.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Wir bauen für Sie um!

In der Zeit vom 15. Oktober bis zum 15. November 2012 wird die Hauptgeschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt am Böllenfalltor runderneuert. Wegen umfang-

reicher Baumaßnahmen kann der Verein für circa 14 Tage in dieser Zeit nur eingeschränkt zu Ihrer Verfügung stehen. Er bittet Sie bereits jetzt um Ihr Verständnis und Ihre Mithilfe.

Neue DMB-Broschüre für Studierende

Seit September ist eine neue Broschüre des Deutschen Mieterbundes mit dem Titel „Mietrecht für Studierende“ erhältlich. Sie können die Broschüre auch über die Geschäftsstelle in Darmstadt beziehen.

Newsletter kostenlos abonnieren

Die Website des Mieterbundes Darmstadt (www.mieterbund-darmstadt.de) erfreut sich nach wie vor eines ungebrochen großen Zuspruchs, wie die aktuellen Zugriffszahlen zeigen. Der Verein versucht deshalb, Informationen für Sie auf seiner Internetseite immer so aktuell wie möglich zu halten.

Jetzt gibt es einen neuen Service, der noch aktueller und schneller über mietrechtliche Neuigkeiten, wohnungspolitisch Interessantes und Brisantes sowie Vereinsinterna berichten soll: Melden Sie sich unbürokratisch und kostenfrei als Abonnent des neuen Newsletters an (auf der Homepage der Website, links oben). Testen Sie den in unregelmäßigen Abständen erscheinenden Newsletter, und geben Sie dem Verein gerne ein Feedback, wie Sie den neuen Newsletter finden. Er freut sich über Ihr Interesse an seiner Arbeit.

3. Seniorentag im Darmstadtium



Pünktlich um 10.00 Uhr öffnete das Darmstadtium zum dritten Mal seine Pforten zum sogenannten Seniorentag. Und pünktlich strömten die Interessierten auch in die Ausstellungsräume, um sich über die vielen Angebote und Ausstellungsstände rund um die Probleme speziell älterer Menschen zu scharen.

Der Stand des Mieterbundes Darmstadt fand, wie bereits im Jahr zuvor, sehr guten Zu-

spruch. Viele Besucherinnen und Besucher informierten sich gerne auf diese Weise unverbindlich und doch persönlich über das Dienstleistungsangebot des Mieterbundes und konnten so auch bereits die eine oder andere Frage stellen.

Auch viele treue Mitglieder fanden den Weg an den Stand Nummer 63 und freuten sich über die Präsenz „ihres Mietervereins“ bei dieser Veranstaltung.